



CRÉDITO IMOBILIÁRIO:
Juros baixos, mais negócios?

CASE ECOCIL:
Experiência exitosa com fundo
de investimentos internacional

SILVIO BEZERRA | CEO ECOCIL



Ecocil é a maior e mais tradicional incorporadora imobiliária do RN com mais de 70 anos de existência e reconhecimento de mercado

Evolução

Fundação

1948

1980

1986

1998

2018

Atualmente



> 70 anos

Realizações Estratégicas

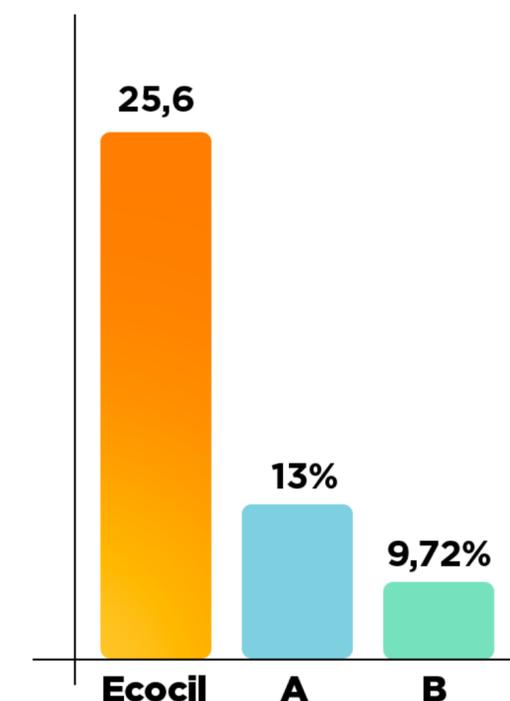
- **Modelo de Negócio Inovador:** Plano 100
- **Primeiro Shopping Center de Natal** (Natal Shopping)
- **Ganhou todos os prêmios Top of Mind** nos últimos 17 anos

Dados Marcantes

- **17,750 Casas Populares**
- **4,140 Apartamentos**
- **1,663m de Pontes**
- **350,500m de Aduadoras**
- **4,469,427.02 m³ de Concreto**
- **3,455,329.13m² de área construída**

Realizações

TOP OF MIND



A Ecocil tem atualmente 29 projetos no Pipeline com mais de R\$ 4b em VCV potencial

No anos que antecederam 2008, fatores externos levaram a Ecocil tomar uma importante decisão

FATORES EXTERNOS

Crescimento do mercado imobiliário em todo o Brasil, sobretudo no Rio Grande do Norte

Mercado passou de R\$600 milhões para **R\$1.2 bilhões** em aproximadamente quatro anos

Competição mais acirrada com a presença das empresas nacionais

Com a abertura do capital, algumas empresas como Cyrela, Rossi, PDG, dentre outras, entraram no mercado imobiliário do Rio Grande do Norte em busca de novos mercados

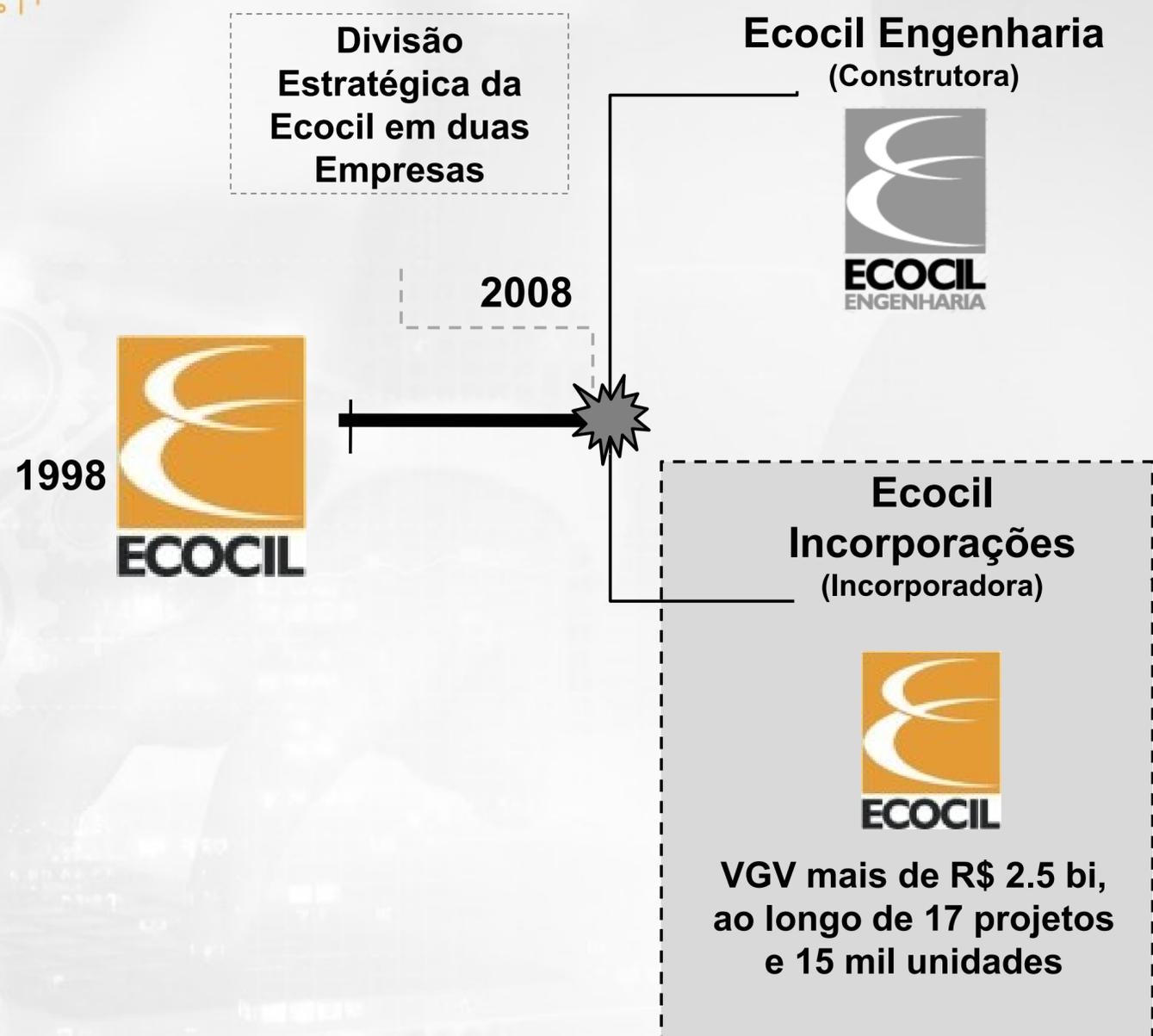
Diante da situação, a Ecocil ou buscava um **parceiro para ocupar espaço no mercado** ou seria uma empresa pequena com pouca expressão diante das grandes nacionais

Porque o Cenário estava Favorável à Investimentos Estrangeiros

- Brasil era Investment Grade
- A classe média representava mais de **50% da população**
- Crescimento do PIB **acima de 5%**
- O país vivia o **pleno emprego**
- Os europeus vislumbraram o **nordeste brasileiro**
- Só Natal tinha **36 vôos diretos** para a Europa

Em 2008, a Ecocil se dividiu em seu segmento de engenharia e o de incorporação, fazendo uma sólida parceria com a Salamanca Capital na Ecocil Incorporações S/A

História Recente da Ecocil



Posição de Destaque no Mercado

Salamanca Capital

Global investment solutions

1. A Parceria com a Salamanca reforçou nossa posição no mercado através de três fatores principais:

- Aporte de Capital
- *Expertise* no Mercado Imobiliário
- Percepção de Valor no Mercado Local

2. Equipe de Gestão altamente preparada para gerir o negócio, com quatro diretores executivos que possuem:

- Mais de 25 anos de experiência no Mercado Imobiliário
- Excelente relacionamento com principais partidos governamentais e entidades de classe
- Experiência Internacional nas maiores empresas da América do Norte e América Latina.

A parceria da Ecocil com a Salamanca foi noticiada em alguns dos principais veículos de comunicação no Brasil



Ecocil recebe aporte

Ecocil vende 50% de suas ações

“Operação será um investimento de capital na empresa”, afirma Fernando Bezerra. Empresa inglesa parceira analisa mercado imobiliário como um dos melhores do mundo.

Ecocil Announces Partnership with English Group

23/12/2008 - Tribuna do Norte

Rodrigo Sena



NEGÓCIOS - Fernando Bezerra assina contrato ao lado dos representantes ingleses

No ano em que completa seis décadas, a até então empresa familiar Ecocil entra em uma nova fase. Abriu seu capital a um grupo inglês, o Salamanca Management Holding. A meta é promover lançamentos imobiliários da ordem de R\$ 2 bilhões nos próximos cinco anos. O anúncio foi feito ontem, por empresários e executivos dos dois grupos e pelo consultor Renato Garcia, que também participa do negócio.

SALAMANCA GLOBAL PROPERTY FUND – NEW ACQUISITION IN BRAZIL

Following hard on the heels of the widened investment remit, the Global Property Fund has made an exciting 3.4m EUR investment in Natal, Brazil. The investment will buy a one third share in a new joint venture association with Ecocil – one of Brazil’s most respected property developers.

Based in Natal (one of Brazil’s most attractive areas on the east coast) Ecocil have been in business for c60 years and to date have built some 17,750 homes as well as large infrastructure projects. Ecocil have a large land bank ready for development and sought to partner with an experienced real estate investment house.

With Brazil not suffering from the fall out from the credit crunch both investment and retail property mortgages are available. This when coupled with the high demand from locals for quality property (note: much of Ecocil’s current developments are sold off plan ahead of completion) bodes well for producing good returns going forward.

Ecocil recebe aporte de R\$ 100 milhões da Salamanca

A Ecocil Incorporações, focada em empreendimentos residenciais no Rio Grande do Norte, acaba de receber aporte de R\$ 100 milhões da gestora inglesa de fundos de private equity Salamanca Capital Investments. Com os recursos, a empresa pretende lançar o Valor Global de Vendas (VGV) de R\$ 490 milhões em 2012, quase duas vezes e meia os R\$ 200 milhões de 2011. A Ecocil pretende abrir capital, futuramente, quando tiver operações em, pelo menos, quatro ou cinco Estados. A partir de 2013, a Ecocil vai ampliar sua atuação para outros Estados do Nordeste. A expansão deve começar pelo Ceará, Pernambuco ou Paraíba e poderá ser por meio de aquisições, com suporte financeiro da Salamanca. Segundo o presidente da Ecocil, Silvio Bezerra, os R\$ 100 milhões entrarão na caixa da empresa na segunda-feira e vão dar fôlego para a estratégia de ganhar mercado em 2012. “Levamos capital para aproveitar a dificuldade de execução que vem sendo enfrentada por concorrentes de capital aberto que atuam em Natal”, conta. Nos planos para 2012, está a ampliação da oferta de produtos para a classe média-alta. A maior parte dos lançamentos é destinada, atualmente, às classes média e baixa. O banco de terrenos da empresa corresponde ao VGV de R\$ 3,5 bilhões. Desde 2011, a empresa passou a apostar em estratégias de marketing para elevar vendas como a criação de programa de fidelidade para a equipe de vendas e a distribuição para clientes do jogo de tabuleiro Ecocil Fortune, que se propõe a ser educativo em relação a investimentos no mercado imobiliário. A Ecocil deve investir R\$ 20 milhões em marketing neste ano. No ano passado, a Ecocil estimava lançar R\$ 250 milhões, mas preferiu reduzir seu VGV para R\$ 200 milhões, diante da combinação de consumidores mais cautelosos, demora na aprovação das licenças e decisão de preservar caixa. As vendas contratadas somaram R\$ 140 milhões em 2011. O VGV de lançamentos projetado para 2012

Pagar serviço frente

Ribarbar Oliveira De Brasília

A despesa da pagamento de ativos e inativos nos 17 anos de Progen entra na Auding Intraresa Brasileira Progen, empresa de consultoria e gerenciamento de projetos de engenharia, fecha acordo com a espanhola Auding Intraresa para atuar no setor de infraestrutura no Brasil. B8

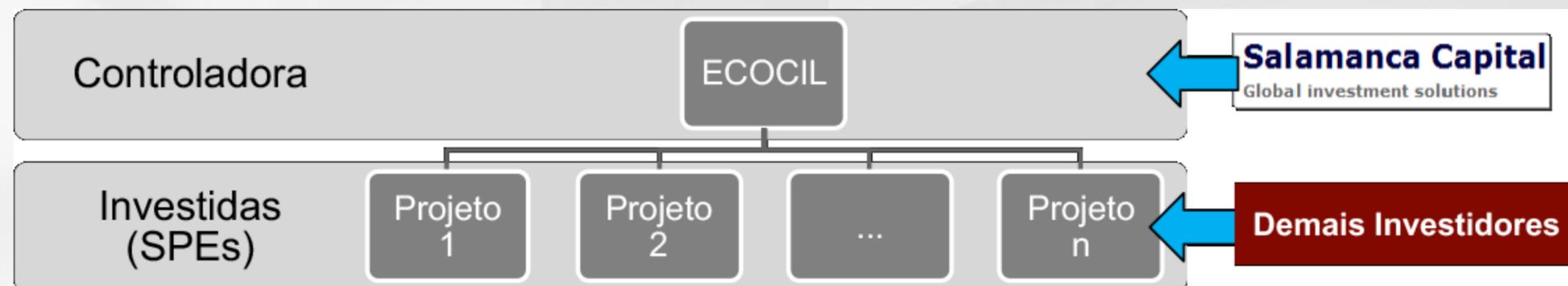
Atlantia já pensa em aeroportos Depois de anunciar parceria com o grupo Bertin para atuar na administração de rodovias, o presidente da italiana Atlantia, Giovanni Castellucci, anuncia a

ALUGA-SE GALPÃO

INFORMAÇÕES IMOBILIÁRIAS

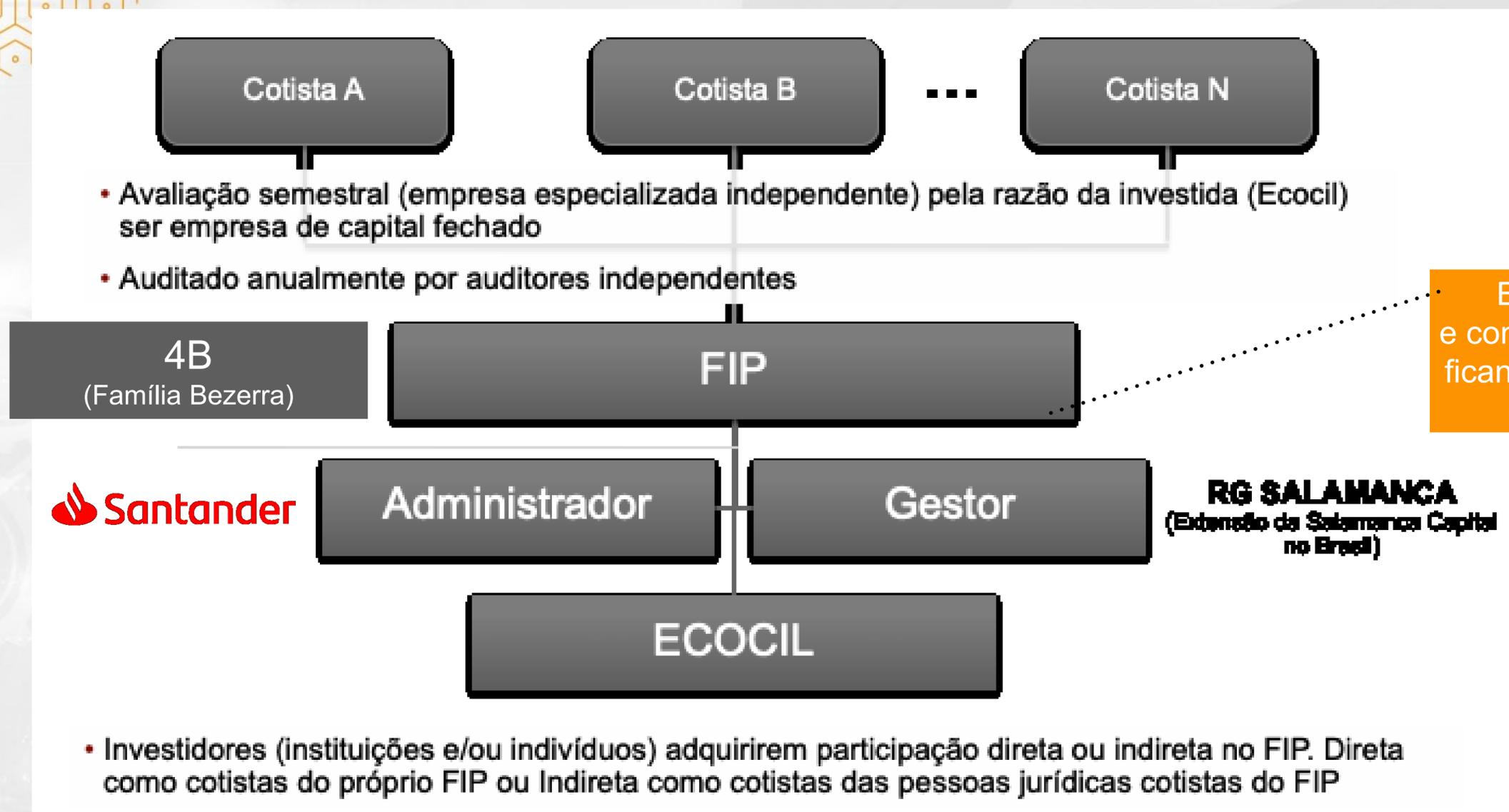
RAIA DROGASIL S.A.
CNPJ nº: 01.585.865/0001-51 - NIRE: 53.300.035.844
Companhia aberta de capital autorizado
COMUNICADO AO MERCADO
RAIA DROGASIL S.A. ANUNCIA AQUISIÇÃO DE PONTOS COMERCIAIS E O INGRESSO EM TRÊS NOVOS ESTADOS DO BRASIL.
Raia Drogasil S.A. (RADSL), a maior rede de drogarias do Brasil com 776 lojas em nove estados da Federação, anuncia sua entrada em três novos estados: Mato Grosso, Mato Grosso do Sul e Bahia.
Em 31 de janeiro de 2012, assinamos o Contrato de Promessa de Compra e Venda Comercial e Transferência de Locações e outras Avenças junto à Drogaria Penda Ltda. referente a cinco pontos comerciais localizados no estado do Mato Grosso, pelo valor total de R\$ 4,95 milhões. Esta alienação foi feita com autorização judicial, em função do processo de recuperação judicial pelo qual passa a vendedora.
Anunciaremos também a entrada no estado do Mato Grosso do Sul, onde já firmamos contratos para a abertura orgânica de 5 lojas no estado do Campo Grande até o final do semestre. Nossa operação nos estados do Mato Grosso e do Mato Grosso do Sul nos permitiu consolidar a nossa liderança no região Centro-Oeste do Brasil, na qual já possuímos um total de 33 lojas em Goiás e de 40 lojas no Distrito Federal.
Por fim, comunicamos também a nossa entrada no estado da Bahia, na qual já possuímos três pontos comerciais para a abertura orgânica de novas lojas e diversos outros pontos comerciais em processo adiantado de negociação para abertura no ano.
Esta nova operação marca o progresso da Raia Drogasil S.A. no nordeste brasileiro, um mercado de alto potencial de crescimento, onde realizaremos aproximadamente 20% da

A Salamanca adquiriu participação no nível da controladora, Ecocil, investindo assim em todos os projetos existentes no portfólio da empresa



Quadro Informativo	
No total de projetos (quando da entrada da Salamanca)	17
VGv	+ R\$ 2.5B
Unidades	~ 15.000
Prazo de realização	3 – 5 anos

Inicialmente a Estruturação se deu com a criação de um FIP como veículo onde os cotistas estrangeiros detinham suas participações



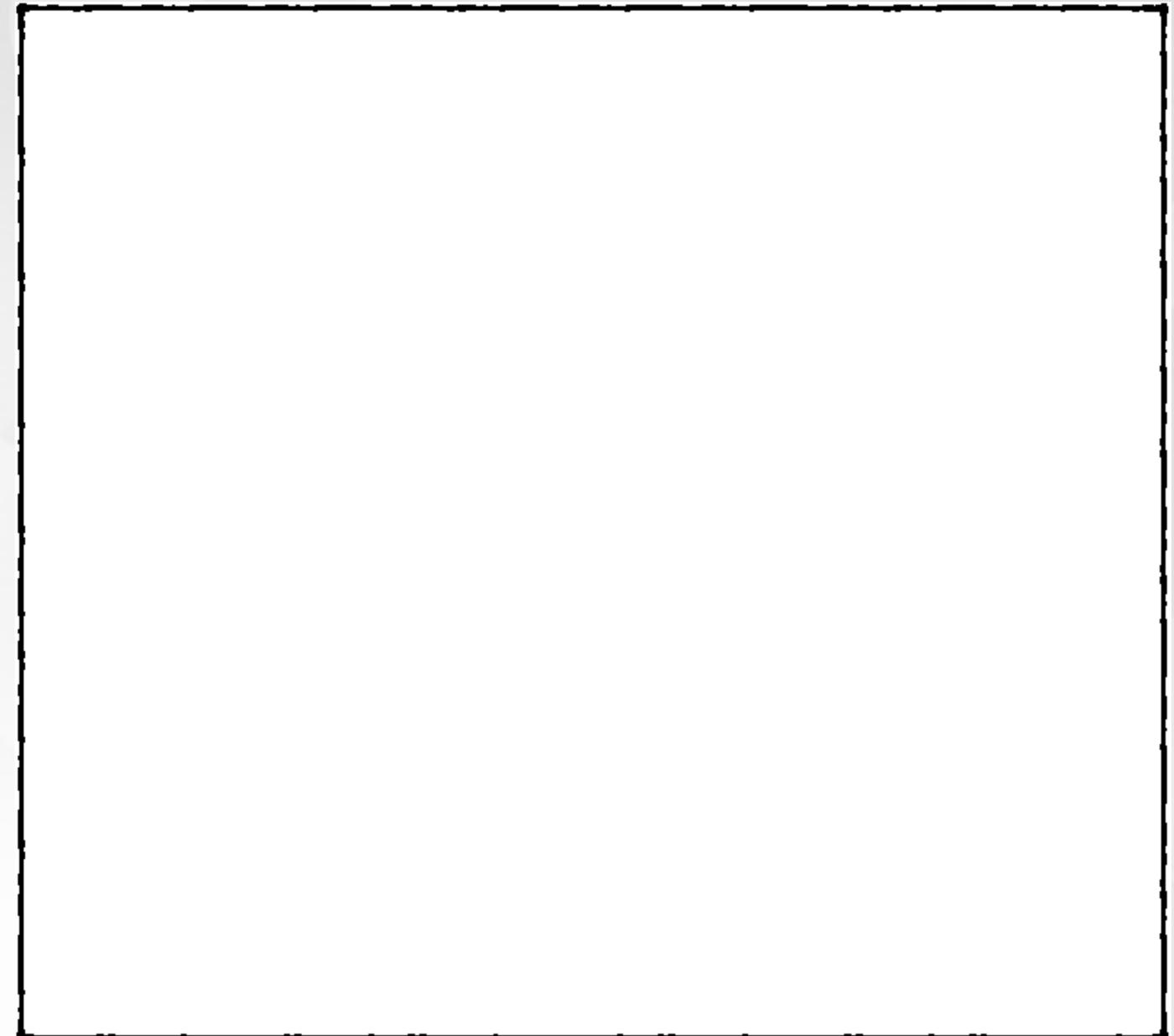
Com a entrada da Salamanca no negócio, várias mudanças foram observadas

Pontos de Mudanças	Antes	Depois
Governança	Poucas práticas de governança corporativa eram aplicadas, e pouco registro feito de decisões	Principais práticas de governança corporativa aplicadas na empresa
Organização Estrutural	100% da Diretoria composta por membros da família	Diretoria composta por profissionais de mercado, juntamente com membros chave da família
Auditoria	Não havia auditoria	Auditoria independente anual com avaliação da empresa semestralmente
Conselho de Administração	Sem conselho de administração formal	Conselho composto por 8 membros (4 família e 4 Salamanca) reunindo-se quatro vezes ao ano
Acordo de Acionistas	Sem acordo de acionistas ou similar	Acordo de acionista com alçadas para executivos de acordo com a matéria
Reuniões Diretoria	Semanais sem registro	Semanais, com registro em atas
Profissionalização Equipe	Profissionais da família e locais	Equipe formada por pessoas chave do negócio familiar, juntamente com profissionais de mercado vindo da Cyrela, Gafisa, A.T. Kearney, KPMG, etc.
Meritocracia	Quase inexistente	Plano de Metas anual com bonificação e reconhecimento semestral

Nos últimos 18 meses, a estrutura societária foi ajustada em função do investimento ter perdurado por um período acima do previsto

MUDANÇAS DA ESTRUTURA SOCIETÁRIA

Estrutura Anterior	Participação	Estrutura Atual	Participação
FIP1	35%	LTD 1 (estrangeira)	29%
FIP2	30%	LTD 2 (estrangeira)	18%
4B	35%	LTD 3 (estrangeira)	17%
		4B	35%



A Ecocil tem atualmente **29 projetos** no *pipeline* com VGV potencial acima de R\$ 4.5b, tendo como principal projeto o Harmonia, uma comunidade planejada com quase **R\$ 3bi de VGV**

ECOCIL S.A PIPELINE



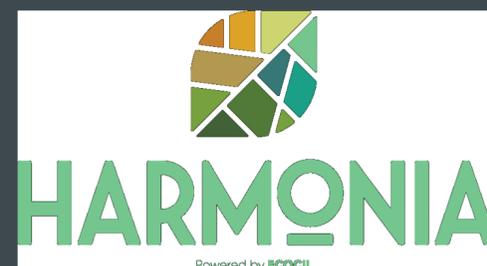
- Licença Prévia
- Supressão Vegetal
- Licença de Instalação e Alvará para fase 1 (VGV de R\$ 80m)



A estrutura legal do projeto Harmonia está sob análise mas deverá compreender um supercondomínio com 4 principais SPEs

Potencial PPP com o Governo do RN

**SPE4:
Harmonia
Hospital**



Super
condomínio

**SPE3:
Harmonia
Park**

Constituirá todos os parques e áreas verdes, garantindo a boa manutenção das Zonas de Proteção ambiental e agregando valor a comunidade planejada

**SPE1:
Harmonia
Glebas**

Daqui serão destacadas várias SPEs, cada uma representando um projeto a ser lançado no mercado

**SPE2:
Harmonia
Infra**

Proprietária e responsável pela gestão de todas as áreas do supercondomínio, desde que externas aos subcondomínios compreendidos pelas SPEs1 (Glebas). Esta SPE funcionará como uma concessão onde a mesma prestará serviços diversos aos subcondomínios, recebendo valores por estes. Exemplo de serviços: manutenção das ruas externas, limpeza, coleta de lixo, segurança externa, iluminação, etc.

O EMPREENDIMENTO

O Projeto Urbanístico Harmonia é um **empreendimento imobiliário sustentável**, a ser implantado em uma propriedade de 240 hectares na Região Metropolitana de Natal. Trata-se de uma **comunidade planejada e de uso misto**, projetada objetivando qualidade de vida para as pessoas, que oferece lazer, comércio, serviço e área verde a 10 minutos de caminhada de qualquer ponto no empreendimento. Um lugar ideal para se viver bem.



LOCALIZAÇÃO



RIO PITIMBU

AV. PRUDENTE DE MORAIS

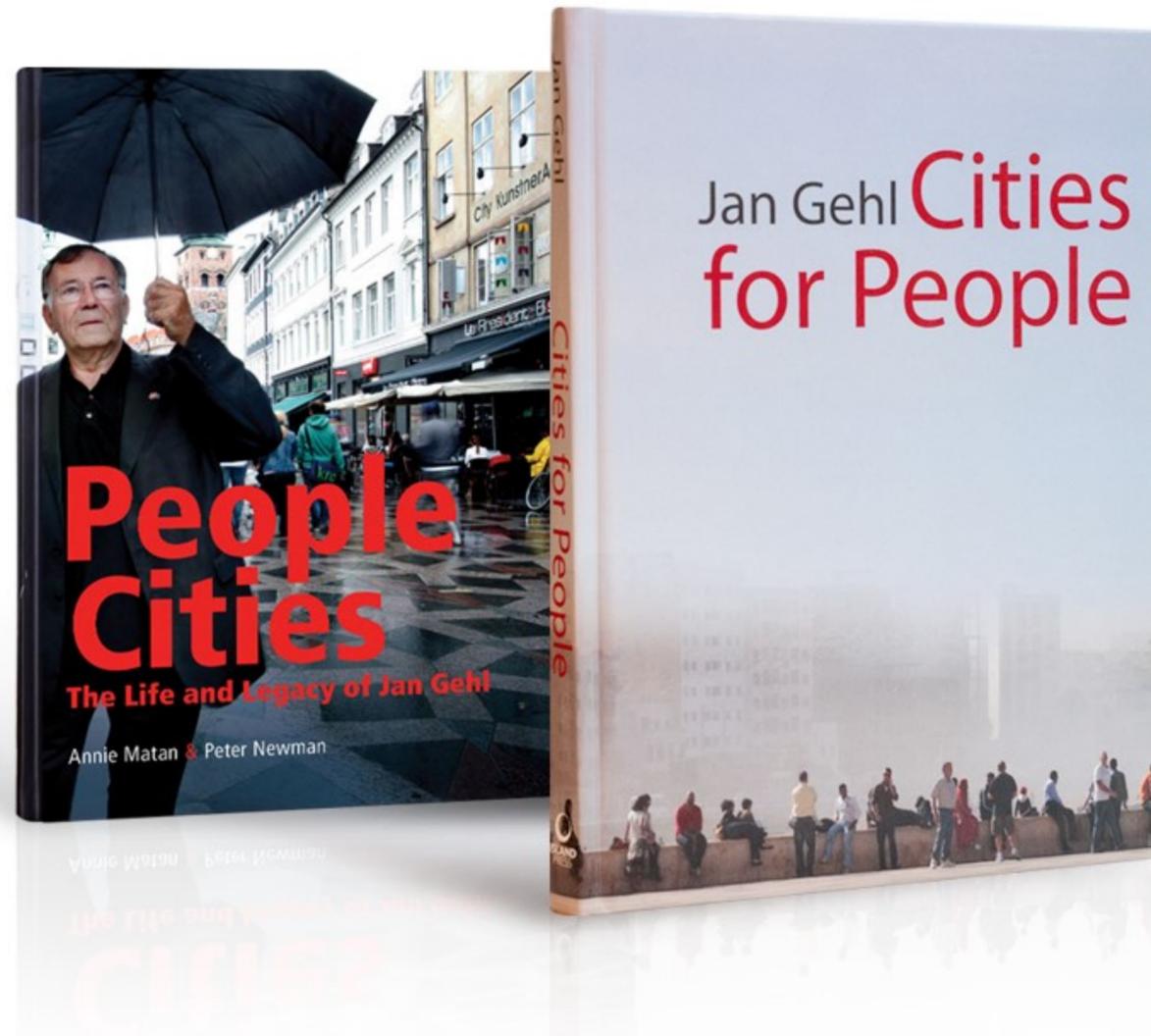
NATAL

AV. AEROPORTO SALGADO FILHO

PARNAMIRIM

BR 101

TIME



Time:



LOPES & MEDEIROS Projetos e Consultoria Ltda.
Natal-RN

ALVES ANDRADE OLIVEIRA
ADVOGADOS ASSOCIADOS





- COMUNIDADE PLANEJADA
- USOS DIVERSOS
- VIVER/TRABALHAR
- MOBILIDADE URBANA
- ÁREAS VERDES
- INTEGRAÇÃO SOCIAL E SEGURANÇA
- USO DE ENERGIA LIMPA E RENOVÁVEL
- TRATAMENTO E REÚSO DE ÁGUA
- GESTÃO ADEQUADA DE RESÍDUOS





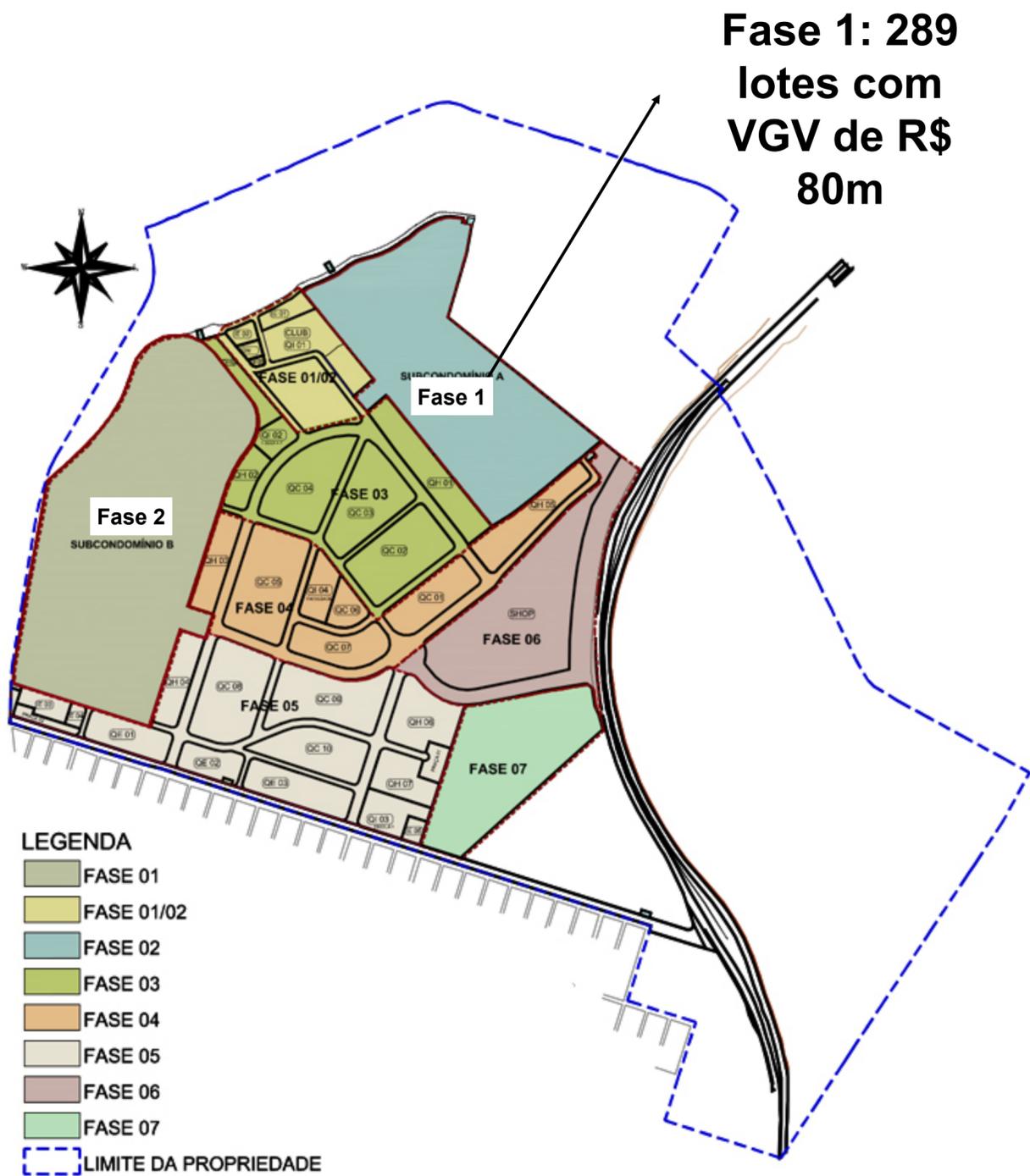
Está previsto no zoneamento do projeto urbanístico, áreas com menor adensamento e menor escala de edificações, à medida que se aproximam do Rio Pitimbu. Haverá uma faixa de vegetação a ser conservada às margens do prolongamento da Av. Prudente de Moraes.





A LEED ND é uma certificação cujo principal objetivo é ampliar a aplicação dos selos sustentáveis, expandido para a escala urbana. A certificação busca inspirar a criação de **bairros melhores, mais sustentáveis e mais conectados**. Seu planejamento integra os conceitos de crescimento inteligente, urbanismo contemporâneo e edifícios verdes através da utilização de diferentes tipologias de edificações e mistura de usos dos espaços urbanos.

FASEAMENTO E ESTIMATIVA POPULACIONAL



CRONOGRAMA FÍSICO - PROJETO URBANÍSTICO HARMONIA

ETAPAS	ANO 1		ANO 2		ANO 3		ANO 4		ANO 5		ANO 6		ANO 7		ANO 8		ANO 9		ANO 10		ANO 11		ANO 12		ANO 13		ANO 14		ANO 15		ANO 16	
	1º SEMESTRE	2º SEMESTRE																														
FASE 01	█		█		█		█		█		█		█		█		█		█		█		█		█		█		█			
FASE 1/2	█		█		█		█		█		█		█		█		█		█		█		█		█		█		█			
FASE 02	█		█		█		█		█		█		█		█		█		█		█		█		█		█		█			
FASE 03	█		█		█		█		█		█		█		█		█		█		█		█		█		█		█			
FASE 04	█		█		█		█		█		█		█		█		█		█		█		█		█		█		█			
FASE 05	█		█		█		█		█		█		█		█		█		█		█		█		█		█		█			
FASE 06	█		█		█		█		█		█		█		█		█		█		█		█		█		█		█			
FASE 07	█		█		█		█		█		█		█		█		█		█		█		█		█		█		█			

ESTIMATIVA POPULACIONAL

Área de usos diversos	Residentes/Usuários (UH c/ 100m ²)	Trabalhadores	População Total
Área de usos diversos	25.818	23.765	49.583
Subcondomínios A e B	2.385	795	3.180
Total		24.560	

A Ecocil tem o Harmonia como principal projeto da empresa para os **próximos 10 anos** e está atualmente construindo parcerias sólidas com instituições financeiras, investidores, comunidade e poder público, para tornar esse empreendimento um **marco no mercado imobiliário brasileiro**.



HARMONIA
ONDE TUDO FAZ SENTIDO.



ECOCIL

silvio@ecocil.com.br
marcelo@ecocil.com.br